

10 vecí, ktoré musí mať bytový dom pri kontrole úradu.

Praktický checklist pre správcov a predsedov SVB. Smernica, evidencia, informačné tabule, retencia, prístupové práva — desať bodov, ktoré rozhodujú o tom, či dom prejde kontrolou bez pokuty.

Úrad na ochranu osobných údajov SR robí kontroly. Aj v bytovkách.

Bytový dom s kamerovým systémom je prevádzkovateľom spracúvania osobných údajov podľa GDPR. Kontrola Úradu na ochranu osobných údajov SR (ÚOOÚ) môže prísť kedykoľvek — na základe podnetu obyvateľa, vlastnej iniciatívy alebo plánovanej previerky.

V praxi sa kontrolóri sústreďujú na tri okruhy: či má dom spracovanú smernicu, či sú obyvatelia informovaní o monitoringu, a či je záznam chránený a uchovávaný len primerane dlho. Pokuty môžu siahť od stoviek po tisíce eur.

Tento checklist prešiel desiatkami reálnych inštalácií v Bratislave a okolí. Body sú zoradené tak, ako pri kontrole prichádzajú na rad. Ak máte všetkých desať bodov pripravených, kontrolóra to vo väčšine prípadov uspokojí.

Čo nájdete v tomto checkliste

Pre každý bod: čo to je, prečo to potrebujete, najčastejšia chyba a ako ho rýchlo doplniť. V závere kontakt pre cenovú ponuku kompletného GDPR balíka pre váš bytový dom.

Kontrolný zoznam — bod po bode.

01 Smernica o monitorovaní spoločných priestorov

ČO TO JE

Interný dokument správcu (alebo SVB), ktorý popisuje: aké priestory sa monitorujú, kto má prístup k záznamu, ako sa záznam uchováva, na ako dlho a ako sa zlikviduje.

PREČO TO POTREBUJETE

Bez smernice nemáte ako preukázať, že spracúvanie máte pod kontrolou. Úrad pri kontrole žiada smernicu ako prvý dokument.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Stiahnutá generická šablóna z internetu bez prispôbenia konkrétnemu domu. Smernica musí spomenúť reálne kamery, ich umiestnenie a účel.

02 Záznam o spracovateľských činnostiach (čl. 30 GDPR)

ČO TO JE

Evidenčný list, ktorý obsahuje: účel spracúvania, kategórie dotknutých osôb, kategórie údajov, prijímateľov, doba uchovávania, technické a organizačné opatrenia.

PREČO TO POTREBUJETE

Povinnosť priamo z čl. 30 GDPR. Bez tohto záznamu kontrolór nemá ako overiť, že rozumiete, čo a prečo spracúvate.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Zámena za smernicu — sú to dva rôzne dokumenty. Evidencia je technicko-procesná, smernica je organizačná.

03 Informačné tabule pri vstupoch (čl. 13 GDPR)

ČO TO JE

Viditeľne umiestnené info-tabule pri každom vstupe do monitorovanej zóny: ikona kamery, kto je prevádzkovateľ, účel monitorovania, doba uchovávanía, kontakt na zodpovednú osobu, právo dotknutej osoby.

PREČO TO POTREBUJETE

Obyvatelia aj návštevníci musia byť informovaní pred vstupom. Bez tabule porušujete informačnú povinnosť.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Iba malá nálepka „Pozor, priestor je monitorovaný!“ bez ostatných údajov. To Úradu nestačí — musia byť všetky náležitosti čl. 13.

04 Balančný test pre oprávnený záujem (čl. 6.1.f)

ČO TO JE

Písomné posúdenie, prečo oprávnený záujem (bezpečnosť majetku a osôb) prevažuje nad právom obyvateľov na súkromie. Vyhodnotenie 3 kritérií: účel, nevyhnutnosť a vyváženie záujmov.

PREČO TO POTREBUJETE

Bez balančného testu nemáte právny základ pre monitorovanie. Súhlas obyvateľov nie je vhodný — pri kamerách v bytovke sa štandardne používa oprávnený záujem, ktorý musíte vedieť obhájiť.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Robí sa raz pred inštaláciou a viac sa k nemu nikto nevráti. Pri rozšírení kamier (nová kamera, nový účel) treba test aktualizovať.

05 Retencia záznamu — primeraná doba uchovávania

ČO TO JE

Pravidlo: záznam sa uchováva len tak dlho, ako je nevyhnutné pre účel. Pre bytové domy ÚOOÚ akceptuje obvykle 7–15 dní (pri pivničných kobkách prípadne dlhšie, ak je to riadne odôvodnené v bilančnom teste).

PREČO TO POTREBUJETE

Dlhšia retencia bez odôvodnenia je porušením zásady minimalizácie. Pri kontrole je to bežná pokuta.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Zariadenie nastavené na maximum (60+ dní) bez technického a právneho dôvodu. Treba ho nastaviť tak, aby sa staršie záznamy automaticky prepisovali.

06 Prístupové práva a evidencia prístupu k záznamu

ČO TO JE

Zoznam osôb s prístupom k živému obrazu a k záznamu (správca, predseda SVB, technik). Každý prístup do záznamu by mal byť zaznamenaný — kto, kedy, prečo.

PREČO TO POTREBUJETE

Úrad sa pýta: kto všetko sa cez tieto kamery pozerá? Bez evidencie nemáte odpoveď. Zápis v evidencii zároveň chráni prevádzkovateľa pred obvineniami zo zneužitia.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Heslo do rekordéra pozná pol bytovky. Prístup musí byť úzko obmedzený a logovaný.

07 Procedúra pre žiadosti dotknutých osôb

ČO TO JE

Pripravený postup, ako reagovať, keď obyvateľ požiada o: prístup k záznamu svojej osoby, námietku proti spracúvaniu, výmaz, kópiu. Šablóny odpovedí a maximálne lehoty (30 dní).

PREČO TO POTREBUJETE

Žiadosti môžu prísť kedykoľvek. Bez pripraveného postupu sa SVB potýka s tým, ako vôbec odpovedať — a Úradu sa to pri kontrole nepáči.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Žiadosti chodia na e-mail správcu, kde sa stratia. Musí byť dedikovaná adresa alebo proces, ktorý zaručí, že sa na žiadosť odpovie do 30 dní.

08 Zodpovedná osoba pre GDPR (alebo poverená osoba)

ČO TO JE

Pri bytových domoch zvyčajne nie je povinný DPO (Data Protection Officer), ale je dobrá prax mať určenú konkrétnu poverenú osobu (správca alebo predseda SVB), ktorá zodpovedá za GDPR agendu, vrátane jej kontaktných údajov v info-tabuli.

PREČO TO POTREBUJETE

Niektó musí byť „ten zodpovedný“ — pri kontrole, žiadosti obyvateľa alebo bezpečnostnom incidente. Bez určenia sa hodí povinnosť na predsedu SVB, ktorý nemusí byť ochotný (alebo schopný) ju zvládnuť.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Kontakt v info-tabuli vedie na všeobecnú adresu (kontakt@sprava-domu.sk), ktorú nikto pravidelne nečíta.

09 Postup pri bezpečnostnom incidente (čl. 33 GDPR)

ČO TO JE

Plán pre prípad, keď: niekto získa neoprávnený prístup k záznamu, ukradne disk, alebo dôjde k úniku obrazu. Notifikácia Úradu do 72 hodín, informovanie dotknutých osôb, písomný záznam incidentu.

PREČO TO POTREBUJETE

Lehota 72 hodín je nemilosrdná. Bez pripraveného postupu prevádzkovateľ často túto lehotu nestihne a porušenie sa stupňuje.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Nikto nevie, kto má volať Úrad. SVB sa stretne až o týždeň a vtedy už lehota uplynula.

10

Zaškolenie zástupcov SVB / správcu (záznam zo zaškolenia)

ČO TO JE

Krátky tréning pre osoby s prístupom k záznamu: ako sa správať pri žiadosti, ako neexportovať záznam bez evidencie, ako odpovedať na otázky obyvateľov. Záznam zo zaškolenia (dátum, mená, podpisy).

PREČO TO POTREBUJETE

Najlepšia smernica je neúčinná, ak ju nikto z poverených osôb nečítal. Zaškolenie je dôkaz, že prevádzkovateľ urobil aj organizačné opatrenia, nielen papier do šuflíka.

NAJČASTEJŠIA CHYBA

Smernica visí v e-mailovej prílohe a nikto si ju neotvoril. Pri kontrole je to vidno na prvej otázke o postupe.

ČO ĎALEJ

Potrebuje pomoc s GDPR pre váš bytový dom?

KAMERY ALARMY dodávajú kompletný GDPR balík ako súčasť kamerovej inštalácie — smernicu, evidenciu, informačné tabule, bilančný test, šablóny žiadostí dotknutých osôb a zaškolenie zástupcov SVB. Robíme to už 30 rokov v Bratislave a okolí.

Ako pokračovať

Zavolajte na číslo nižšie alebo napíšte e-mail. Pošleme cenovú ponuku na kompletný GDPR balík + (ak chcete) aj na kamerový systém pre váš bytový dom. Obhliadku robíme zdarma a bez záväzku v okolí Bratislavy do 60 km.

0947 905 405

linka@kameryalarmy.sk

Po–Pi 8:00 – 17:00 · Čajakova 26, Bratislava

Disclaimer: Tento checklist je informačný materiál. Nenahrádza právne poradenstvo. Pre konkrétnu situáciu odporúčame konzultáciu s odborníkom na ochranu osobných údajov. KAMERY ALARMY s.r.o., Čajakova 26, 831 01 Bratislava. © 2026, všetky práva vyhradené.